

# Soluções Financeiras

**ASSESSORIA EM mercado de  
capitais PARA EMPRESAS**

Temos como parceiros companhias de investimentos focadas na estruturação, originação e gestão de ativos de crédito. Atendemos às necessidades de empresas desenvolvendo soluções de crédito melhores e mais inteligentes; de forma confiável, transparente e segura.

## O QUE OFERECEMOS

Trazemos o que há de mais moderno no mercado de capitais, abrindo alternativas de financiamento que são, normalmente, exclusivas para grandes corporações, e provendo capital, através de estruturas seguras, para suprir o descasamento de fluxo de caixa e gerar eficiência operacional

## NOSSA ABORDAGEM

### A função do crédito

Acreditamos que a função do crédito é simples: preencher a lacuna entre um fluxo de caixa negativo atual e um fluxo de caixa positivo futuro. Assim, desenvolvemos produtos específicos para cada nicho do mercado, usando receitas futuras para custear investimentos atuais.



## Gestão focada exclusivamente em crédito no Brasil

Com mais de R\$2 bilhões em fundos de crédito sob a nossa gestão, nossa especialização e leque de produtos produzem vantagens competitivas importantes para empresas.

**INVESTIDOR  
INSTITUCIONAL**

Melhores Fundos  
Institucionais 2013, 2014,  
2015, 2016 e 2017

Fundo Verde ("Excelente")  
Categoria: Multimercado  
Alpha – Investimentos  
Estruturados Locais

**Ranking Top Asset 2015**

1º lugar entre os gestores  
mais focados em direitos  
creditórios.

**ValorInveste**  
A opinião independente

**Ranking Valor**  
2014, 2015, 2016

5-Star Fund by S&P

Categoria: Multimercado  
Juros e Moedas

**LUZ**  
SOLUÇÕES FINANCEIRAS

**Ranking Geral 2016**

3º Melhor Fundo de  
Investimentos

Categoria: Multimercado  
Alpha - Local

**ISTOÉ  
Dinheiro**

**Ranking Geral 2017**

Melhor Fundo de  
Investimentos

Categoria: Multimercado  
Juros e Moedas

Revista ISTOÉ Dinheiro nº 999  
de 04 de janeiro de 2017.

**preqin**

**#2 Retornos Líquidos**

Melhor Performance em Fundos  
de Crédito ao longo de três anos  
Jan 2015 – Dez 2017

**#1 Mais Consistente**

Melhor Performance em Fundos  
de Crédito ao longo de três anos  
Jan 2015 – Dez 2017

Melhor Performance em Fundos  
de Crédito ao longo de cinco anos  
Jan 2012 – Dez 2017

# PRODUTOS IMOBILIÁRIOS

Oferecemos produtos diferenciados que resolvem os principais problemas dos loteadores e incorporadores, dentro de todas as fases operacionais e acompanhando todos os ciclos de mercado.

## **Financiamento de Loteamentos**

Primeiro e único produto disponível no mercado para financiar o custeio de obras de infraestrutura de loteamentos residenciais. A operação é paga com o próprio fluxo de recebíveis do projeto financiado. Sem estruturação de CRIs ou CCLs, eliminando custos e burocracia.

## **Giro de Estoque**

Capital de Giro para Incorporadores – Linha de financiamento baseado no valor do estoque. Pagamento de acordo com o fluxo de vendas do estoques, sem PMTs fixas, não havendo a necessidade de retirar recursos do caixa da empresa durante a operação.

## **Antecipação de Recebíveis**

Antecipação de Recebíveis de empreendimentos residenciais já entregues de forma ágil e descomplicada. Sem necessidade de estruturação de CRIs ou CCLs e dispensa todos os outros custos de uma securitização tradicional.

## **Financiamento à Incorporação**

Produto de apoio a produção de empreendimentos verticais e horizontais. Repagamento da operação conforme as próprias vendas do empreendimento, sem PMTs fixas



## FINANCIAMENTO DE LOTEAMENTOS

### PRODUTO

Financiamento à produção de loteamentos.

### TIPOLOGIA

Empreendimentos residenciais destinados a primeira moradia.

### EVOLUÇÃO DE OBRA

Mínimo de 20% de obras já concluídas.

### VENDAS

Mínimo de 30% de vendas já realizadas.

### VANTAGENS

Repagamento da operação é com o próprio fluxo de recebíveis do projeto financiado.

Sem estruturação de CRIs ou CCLs, eliminando custos e burocracia. Potencializa o retorno sobre o investimento



## GIRO DE ESTOQUE

### PRODUTO

Capital de giro para incorporadores baseado na antecipação de 50% do valor de mercado do estoque.

### TIPOLOGIA

Empreendimentos residenciais destinados a primeira moradia.

### EVOLUÇÃO DE OBRA

Empreendimento entregue com Habite-se.

### VENDAS

Mínimo de 50% de vendas já realizadas.

### VANTAGENS

Repagamento da operação de acordo com o fluxo de vendas dos estoques, sem PMTs fixas, não havendo a necessidade de retirar recursos do caixa da empresa durante a operação. Solução não bancária sem emissão de CCB e sem incidência de IOF.



## ANTECIPAÇÃO DE RECEBÍVEIS

### PRODUTO

Cessão de até 80% de recebíveis performados em um prazo de até 60 meses.

### TIPOLOGIA

Empreendimentos residenciais destinados a primeira moradia.

### EVOLUÇÃO DE OBRA

Empreendimento entregue com TVO ou Habite-se.

### VENDAS

Mínimo de 50% de vendas já realizadas.

### VANTAGENS

Repagamento adaptado ao próprio fluxo. Sem necessidade de estruturação de CRIs ou CCIs, eliminando custos e burocracia e sem custo de IOF.





## **FINANCIAMENTO À INCORPORAÇÃO**

---

### **NOVO PRODUTO**

#### **PRODUTO**

Produto de apoio a produção de empreendimentos verticais e horizontais.

#### **TIPOLOGIA**

Empreendimentos residenciais destinados a primeira moradia.

#### **EVOLUÇÃO DE OBRA**

Mínimo de 50% de obras já concluídas.

#### **VENDAS**

Mínimo de 50% de vendas já realizadas.

#### **VANTAGENS**

Repagamento da operação conforme as próprias vendas do empreendimento, sem PMTs fixas.

Operação sem IOF e recursos já captados e disponíveis para financiamento.

## CASE DE SUCESSO

### PROBLEMA

Descasamento no fluxo de caixa inibia o crescimento orgânico de seus projetos.

### SOLUÇÃO

Foram desenhados 2 operações de financiamento à produção para dois projetos já em obras.

### RESULTADOS

- Cronograma esperado de 24 meses executado em 12 meses
- Velocidade de vendas acelerada com forte ritmo de obras - 100% vendido
- Aumento de 200% na rentabilidade do investimento
- Redução de 50% no investimento do projeto
- Consolidação da marca no mercado, pela confiança na execução das obras



## CASE DE SUCESSO

### PROBLEMA

Empresa procurava uma solução de capital de giro para enfrentar o período recessivo de forma segura.

### SOLUÇÃO

Foi desenhada uma operação “Giro Estoque” de R\$ 9 milhões, que consistia no financiamento do capital de giro da empresa com garantia no estoque de 2 empreendimentos (Atlantic Tower Residence e Edifício Concept Tower).

### RESULTADOS

- Proteção patrimonial, evitando descontos excessivos nos imóveis para geração imediata de caixa
- Redução do quadro de funcionários e despesas operacionais de forma estratégica, ganhando eficiência para enfrentar o momento atual
- Como o repagamento da operação é realizado com a própria venda do estoque, sem necessidade de nenhuma PMT fixa durante a operação, a empresa conseguiu reduzir o **cash burn** mensal e otimizar o ciclo financeiro e ciclo operacional



## CASE DE SUCESSO

### PROBLEMA

Empresa procurava levantar capital para conclusão de novas etapas de um grande projeto e capital de giro da empresa. A securitização tradicional não era viável pela grande burocracia e custos fixos envolvidos

### SOLUÇÃO

Foi desenhada uma operação de Antecipação de Recebíveis de R\$ 2,2 milhões, que pode ser alocado para capital de giro as outras fases do empreendimento

### RESULTADOS

- Acelerar o cronograma de outros empreendimentos.
- Solução inovadora e alternativa a securitização. Por se tratar de uma carteira menor, a operação foi muito mais atrativa que as outras opções apresentadas, principalmente pela flexibilidade de repagamento e poucos custos fixos envolvidos



## NOSSOS CLIENTES



## INDICADORES DE SUCESSO

Acesso aos relatórios mensais de controle de carteira, bem como interação com os profissionais especialistas que fornecem todo o apoio para o crescimento sustentável da empresa.

Aumento da rentabilidade de cada projeto

Redução da exposição de caixa

Consolidação da marca e forte posicionamento atrelado a execução

Aumento da velocidade de vendas e preço por M2

## PROCESSO DE INVESTIMENTO PADRONIZADO

### → SEMANA 1

Formalização da proposta:

- Cliente deverá enviar o formulário com as informações preenchidas;
- Assinatura do MOU;
- 30 minutos de call para dirimir eventuais dúvidas no preenchimento.

### → SEMANA 2-3

Início da **Due Diligence** e revisão do processo operacional:

- 30 minutos de call com os advogados para alinhamento do processo de DD;
- 30 minutos de call com equipe operacional para alinhar a cobrança e desembolso.

### → SEMANA 4

Envio dos Contratos e Período de avaliação:

- 1 hora de call para esclarecer dúvidas contratuais;
- 1 hora de call para alinhar processos operacionais.

### → SEMANA 5

Pré desembolso:

- 1 hora de call para repassar todas as obrigações e a superação das condições precedentes;
- Agendar a data de desembolso

Processo de investimento padronizado - 45 dias até desembolso

Captalys Serviços de Crédito Ltda

Elbrás Contabilidade Ltda

Alce Empreendimentos e Participações Ltda

Álamos Gestão de Recursos

Escritório de Advocacia Monteiro de Castro

Spie Sociedade de Participações e Empreendimentos Ltda

Construtora Mattar e Nicolau Ltda

Union Empreendimentos imobiliários Ltda

BankCorp Participações e Negócios Ltda



A **MSG Assessoria Empresarial**, empresa do grupo **GRUPO MS GOMES**, tem como principal objetivo levar aos seus clientes sempre as melhores **soluções customizadas nas áreas Jurídicas e Financeiras**.